

IZVJEŠTAJ O RADU KOMISIJA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEPOKRETNOSTI U DRŽAVNOJ SVOJINI ZA 2017. GODINU, SA PREDLOGOM ZA DAVANJE SAGLASNOSTI ZA ISPLATU ČLANOVA KOMISIJE – PROCJENITELJA, SUDSKIH VJEŠTAKA

Vlada Crne Gore, donijela je Zaključke broj 07-432 od 24.02.2017. godine, kojima je direktor Uprave za nekretnine zadužen da, nakon pribavljanja saglasnosti Ministarstva finansija, formira centralnu komisiju i potkomisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini, koje će raditi na poslovima procjene vrijednosti nepokretnosti u državnoj svojini.

S tim u vezi, Uprava za nekretnine obratila se Ministarstvu finansija zahtjevom broj 02-1198 od 28.02.2017. godine, za formiranje Centralne komisije i Potkomisije za procjenu vrijednosti nepokretnosti.

Ministarstvo finansija je aktom broj 07-3152/2 od 01.03.2017. godine, izdalo saglasnost za formiranjem Komisija, nakon čega je direktor Uprave za nekretnine formirao Komisiju za procjenu vrijednosti nepokretnosti u cilju realizacije važnih infrastrukturnih objekata kao i u postupcima eksproprijacije, dok su zbog povećanog obima posla formirane i potkomisije na teritorijama u kojima je nastala potreba za izvršenjem procjena, i to na teritoriji Glavnog grada Podgorica, Prijestonice Cetinje, opština Bar, Budva, Kotor, Tivat, Nikšić, Bijelo Polje, Berane – Andrijevića, Herceg Novi, Žabljak, Danilovgrad, Ulcinj, Rožaje i Plav.

Navedene komisije formirane su od članova na način kako je definisano Zaključkom, odnosno za članove Komisije kao i potkomisija građevinske struke, imenovana su lica koja posjeduju licence Udruženja nezavisnih procjenjivača Crne Gore, kao i zbog dugogodišnjeg iskustva iz oblasti procjena nepokretnosti.

Napominje se da je u Ministarstvu finansija održan sastanak dana 09.12.2015. godine, na kojem je usvojen cjenovnik i definisan način plaćanja za rad procjenitelja građevinske struke, kao i način rada Komisija.

U dostavljenom izvještaju Uprave za nekretnine, navodi se da je u toku izvještajnog perioda, u Upravi za nekretnine, obrađen ukupno 261 Izvještaj o procjeni vrijednosti nepokretnosti, odnosno da je izvršena procjena vrijednosti za oko 6.054 parcela i 94 poslovnih i stambenih prostora, u različitim katastarskim opštinama, na teritorijama opština na koje su se odnosili podnešeni zahtjevi.

Dalje, navode da je upoređivanjem podataka iz 2016. godine, broj procjena u izvještajnom periodu uvećan za 140%.

Komisije su postupale po zahtjevima za procjenu vrijednosti nepokretnosti u postupcima eksproprijacija za potrebe izgradnje autoputa, izgradnje dalekovoda i za potrebe izgradnje podmorskog kabla, procjene radi otkupa državnog zemljišta, zakupa poljoprivrednog zemljišta, izgradnje opštinskih saobraćajnica i drugih eksproprijacija za potrebe lokalne samouprave, kao i drugih infrastrukturnih projekata.

Po podnijetim zahtjevima u kojima je dokumentacija bila kompletirana, komisije su postupale u najkraćem roku dok u slučaju nedostatka dokumentacije, Uprava je tražila dopunu istih, a posebno u dijelu koji se tiče izvoda iz detaljnih urbanističkih planova.

Izvještaji o procjeni vrijednosti nepokretnosti, dostavljani su podnosiocima zahtjeva sa taksom koja je potrebna radi izvršenja procjena.

Nakon izvršenja procjena vrijednosti nepokretnosti, članovi komisija građevinske struke, dostavljali su Upravi za nekretnine specifikacije troškova, kako je to i definisano.

Takođe, naglašavaju da dio podnešenih zahtjeva još uvijek nije obrađen iz razloga nekompletirane dokumentacije.

Upravi za nekretnine je, u izvještajnom periodu, podnešen veliki broj zahtjeva za procjenu vrijednosti nepokretnosti, koji se nijesu odnosili na opis poslova Komisija za procjenu, formirane Zaključkom Vlade, i po istim zahtjevima je postupano na način što su se podnosioci zahtjeva obavještavali da navedeni osnov za procjenu nije definisan u opisu poslova Komisije.

Najveći broj zahtjeva se odnosio na imovinu fizičkih lica za kompletiranje urbanističkih parcela, zamjena nepokretnosti, a koji su predati preko opštinskih organa.

Komisija trenutno radi na procjeni vrijednosti nepokretnosti po zahtjevu Ministarstva odbrane, gdje jedan dio procjena nije izvršen iz razloga što je Ministarstvo odbrane tabelarno prikazane nepokretnosti, po opštinama, dostavljalo Potkomisijama, o kojima je Uprava za nekretnine dobila više obavještenja koja se odnose na razloge nemogućnosti vršenja procjene vrijednosti, a to su: da se podaci iz tabelarnog pregleda vojnih nepokretnosti ne slažu sa podacima iz katastarske evidencije; da veći dio poslovnih i stambenih prostora ne sadrže kompletne podatke u dijelu oznaka posebnih djelova, odnosno da se isti ne mogu identifikovati; da je za potrebe procjene stambenih i poslovnih prostora potrebno izvršiti etažnu razradu i upis u katastar nepokretnosti kako bi isti bili procijenjeni.

Takođe, ukazuju da vojne kasarne, koje su predmet procjena, nijesu snimljene jer Vojska nije dozvoljavala snimanje istih objekata.

S tim u vezi, a nakon sprovođenja potrebnih procedura, Komisije će postupiti po zahtjevima Ministarstva odbrane.

Uz navedeni Izvještaj, Uprava za nekretnine dostavila je i Cjenovnik usluga vještaka građevinske struke, koji je usvojen na sastanku u Ministarstvu finansija dana 09.12.2015. godine, kao i Zapisnik sa istog sastanka.

Cjenovnik je potrebno verifikovati iz razloga što se za rad članova komisija, procjeniteljima – vještacima, koji nijesu u radnom odnosu, naknade isplaćuju shodno usvojenom cjenovniku.

Takođe, ukazuju da je od strane Ministarstva finansija, iz budžeta za 2018. godinu, potrebno obezbijediti sredstva za isplatu članovima procjeniteljima - sudskim vještacima, jer Uprava za nekretnine predlogom Budžeta za 2018. godinu, nije predviđela navedena sredstva.

Uprava za nekretnine, u dostavljenom izvještaju, navodi da su troškovi za isplatu rada procjenitelja u 2017. godini, iznosili oko 200.000 €.

Kako su definisani kapitalni projekti države i lokalnih samouprava u 2018. godini, Uprava za nekretnine smatra da će se povećati broj zahtjeva za procjene vrijednosti nepokretnosti, kao i procjene koje će biti potrebne za realizaciju legalizacije neformalnih objekata, pa je potrebno planirati iznos za narednu godinu.

Zaključkom Vlade broj 08-1922 od 03.12.2015. godine, Ministarstvo finansija je bilo u obavezi da planira sredstva za ove namjene, pa je shodno tome potrebno planirati sredstva za 2018. godinu.

Takođe, napominju da rad Komisija po Zaključku Vlade ističe 31.12.2017. godine, pa je potrebno obezbijediti saglasnost za nastavak rada Komisija, čije članove bi predložili nakon izdavanja saglasnosti.

Za službenike Uprave za nekretnine koji su članovi Komisija, a koji su vršili rad bez naknade, potrebno je izdati saglasnost za isplatu naknada za rad za vrijeme trajanja rada Komisija.

Uprava za nekretnine navodi da su Komisije, za navedeni izvještajni period, profesionalno odradile procjene vrijednosti u skladu sa propisima, na koje procjene Uprava nije imala primjedbi.

Prilikom pripreme ove informacije pribavljeno je i mišljenje Direktorata za budžet u Ministarstvu finansija broj 03-04-sl od 19.01.2018, kojim je navedeno da je Zakonom o budžetu za 2018. godinu Upravi za nekretnine, na poziciji 4127 – Ostale naknade, planirana su sredstva u iznosu od 59.937,66 € za isplatu naknada, u skladu sa propisima kojima su definisana prava na isplatu istih.

Zakonom o zaradama zaposlenih u javnom sektoru član 26 stav 5 ("Službeni list CG", br. 16/16, 83/16 21/17 i 42/17), propisano je da se naknade za komisije i savjete ustanovljene posebnim zakonom ili odlukom organa lokalne samouprave, kao i komisije obrazovane za realizaciju projekata od državnog interesa, mogu isplatiti, uz saglasnost Vlade, odnosno organa lokalne samouprave, po prethodno pribavljenoj potvrdi o raspoloživim sredstvima od strane Ministarstva odnosno nadležnog organa lokalne uprave za poslove finansija.